

臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

113年度基簡字第1015號

原告 施嘉和
訴訟代理人 陳雅萍律師
被告 李福來

上列當事人間給付違約金事件，於中華民國113年11月13日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍萬元，及自民國一百一十三年十月八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔四分之一，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告以新臺幣伍萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：被告前與伊簽訂租賃契約（下稱系爭契約），承租門牌號碼新北市○○區○○○○路0○0號房屋（下稱系爭房屋），原約定租期自民國110年10月4日起至111年10月30日止，期滿後雙方均同意延長租期至112年2月28日，嗣再經延長租期至112年12月30日，因被告於屋外堆積諸多物品，故雙方於延長租期時即於租約其他約定事項處約定「乙方（指被告）須在112年12月30日前將屋外所有物品清空，如其未清空，需償甲方（指原告）20萬無異議」（下稱系爭約款），然被告屆期並未將屋外物品清空，伊屢為催促，被告均未清空，迄113年7月底始大致清理完畢，惟仍留有部分雜物及一個大型冰櫃未移走。爰依系爭約款提起本件訴訟等語，並聲明：（一）被告應給付原告新臺幣（下同）20萬元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。（二）原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則略以：伊確有向原告租賃系爭房屋，於112年1月間，

01 兩造於系爭契約書其它約定事項欄，以手寫方式約定系爭約
02 款，然系爭約款內容為「乙方須在112年2月28日前將屋外所
03 有物品清空，如其未清空，需償甲方20萬無異議」，而伊於
04 112年2月28日以前已將放置於該處之冰箱、冷凍設備等清空
05 搬移，經原告確認無誤，伊即未再於該處放置物品，嗣於11
06 2年5月間，兩造間再就租賃期限約定：「以上合約經雙方同
07 意延續合約至中華民國112年12月30日」，顯見系爭約款之
08 約定，業經被告履行完畢，兩造僅合意延續租賃期間，系爭
09 約款內容並非在兩造合意延續之範圍內等語，資為抗辯，並
10 聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)若受不利判
11 決，願供擔保免為假執行。

12 三、原告主張被告與伊簽訂系爭契約，承租系爭房屋，租賃期限
13 原約定自110年10月4日至111年10月30日，後經兩造同意延
14 長至112年2月28日，再延長至112年12月30日等情，業據其
15 提出系爭房屋租賃契約書為證（見卷第17頁至第28頁），且
16 為被告所不爭執，堪信為真實。

17 四、得心證之理由：

18 原告主張與被告約定系爭約款，然被告屆期並未將物品清
19 空，原告屢為催促，被告均未清空等情，為被告所否認，並
20 以前詞置辯。故本院應審酌者厥為：(一)系爭約款所約定清空
21 屋外物品期限，究係112年2月28日抑或112年12月30日？(二)
22 被告是否已於系爭約款約定期限內，將屋外物品清空？(三)系
23 爭約款之性質為何？如為違約金，約定金額是否過高？茲分
24 析如下：

25 (一)系爭約款約定清空屋外物品期限，應為112年12月30日：

26 按私文書經本人或其代理人簽名、蓋章者，推定為真正，民
27 事訴訟法第358條定有明文。又用印章代簽名者，其蓋章與
28 簽名生同等之效力，民法第3條第2項亦有明文。觀諸系爭契
29 約，原告無論於何時期，皆以蓋章方式簽約；被告則有二種
30 表意方式，於簽訂租約之際，被告係以於契約上簽名及蓋指
31 印為之，嗣租賃期限延長至112年2月28日之際，被告亦係以

01 簽名及蓋指印為之（按：系爭約款原約定「乙方須於112年2
02 月28日前將屋外所有物品清空，如其未清空，須償甲方20萬
03 元無異議」，且被告於系爭約款下以簽名加上蓋指印方式為
04 之）；而後兩造合意系爭契約期限延長至112年12月30日，
05 被告在延續合約日期欄「112年12月30日」則改以蓋章方式
06 為表意，且系爭約款之日期經延長為「112年12月30日」
07 處，被告亦有於日期延長處用相同之印文，足認雙方係於約
08 定延展租賃期限之同時，一併同意延長系爭約款之期限。至
09 被告雖抗辯兩造僅合意延續租賃期間，系爭約款內容並非在
10 兩造合意延續之範圍內云云，然系爭約款日期延長處，確有
11 兩造所蓋印文以證締約當事人之真意，被告亦未曾抗辯有偽
12 造印文之事實，並於本院言詞辯論期日明確表示系爭契約上
13 之被告用印為其親自為之乙情（見卷第95頁），從而，被告
14 所辯系爭約款內容並非在兩造合意延續之範圍內云云，顯屬
15 無據，不足為取。

16 (二)被告未於112年12月30日前，將屋外物品清空：

17 參以原告所提出兩造間之對話紀錄，原告於112年12月12日
18 曾提醒被告租約期限到112年12月底，請被告在期限前將屋
19 內及屋外垃圾全部清除完畢等語，並於113年1月1日發訊息
20 向被告詢問是否已清除完畢，然至113年4月23日原告拍攝屋
21 外空地雜物囤積情況之照片傳予被告，並詢問還需時多久才
22 能清理完畢，被告始答以「4月29號來收」等語，且迨至113
23 年5月19日原告仍詢問被告還需時多久才能載離被告之物品
24 等語，皆足證明被告未循系爭約款之約定而於112年12月30
25 日前將系爭房屋外所有物品清空。職故，被告答辯伊未違反
26 系爭約款云云，顯不可採。又依系爭約款約定，內容係被告
27 應於期限前將「屋外所有物品」清空，並不限定於屋外特定
28 空地，亦不限於特定物品，是被告所辯伊已於112年2月28日
29 前將系爭房屋道路旁空地所放置之冰箱、冷凍設備清空搬
30 移，故未違約云云，亦不足採。

31 (三)系爭約款之性質為違約金約定，約定之金額過高，本院依職

01 權酌減：

- 02 1.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違
03 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
04 總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債
05 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違
06 約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害
07 之賠償總額，民法第250條定有明文。次按約定之違約金額
08 過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條亦有明文。
09 準此，約定之違約金有過高情事，法院即得依此規定核減至
10 相當之數額，並無應待至債權人請求給付後始得核減之限
11 制，此項核減，法院得以職權為之，亦得由債務人訴請法院
12 核減（最高法院79年度台上字第1612號判決意旨參照）。又
13 當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背
14 契約正義等值之原則，法院得參酌一般客觀事實、社會經濟
15 狀況及當事人所受損害情形，依職權減至相當之金額（最高
16 法院102年度台上字第1606號判決意旨參照）。
- 17 2.觀諸系爭約款約定，被告未於112年12月30日前將系爭房屋
18 外所有物品清空，即須給付原告20萬元，其內容係以被告違
19 反約款約定而應給付原告賠償金，核其法律性質，應屬違約
20 金之約定無誤。
- 21 3.本院審酌原告因被告遲未清空屋外垃圾，經原告花費2萬元
22 請廣懿環保工程行協助清理垃圾等情，有廣懿環保工程行開
23 立之收據在卷可稽（見卷第35頁），又審酌被告雖遲未清空
24 垃圾，然於租約到期後之113年1、2月皆持續支付相當於房
25 租之費用，亦有被告所提彰化銀行匯款回條聯存卷可查（見
26 卷第75頁至第76頁），又押金有1萬8千元，月租金為8千
27 元，故押金尚可扣抵至約113年5月間（見卷第19頁、第96
28 頁），又被告至113年8月間尚未完全清空系爭房屋外部，此
29 有原告所提系爭房屋外部照片為證（見卷第39頁），是113
30 年6、7、8月共計3月之損害，以月租金計算，金額為2萬4千
31 元，並加計上開原告已支出之清潔費2萬元，另慮及原告清

01 運之其他必要費用等情，暨一般客觀事實、社會經濟狀況
02 等，原告請求被告應給付之違約金數額20萬元有過高情事，
03 自應按上開情事酌減至相當之數額5萬元為當，是原告請求
04 被告給付違約金5萬元，應予准許。原告逾上開範圍之請
05 求，非屬相當，尚難准許。

06 五、綜上所述，原告依系爭約款之約定，請求被告給付5萬元，
07 及自起訴狀繕本送達翌日即113年10月8日（見卷第51頁）起
08 至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予
09 准許。逾越此部分之請求，則無理由，應予駁回。

10 六、本件係就民事訴訟法第427條第1項規定之適用簡易訴訟程序
11 所為被告部分敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3
12 款之規定，應依職權宣告假執行。原告雖陳明願供擔保聲請
13 假執行，僅促使法院職權發動，不另為假執行准駁之諭知。
14 併按同法第392條第2項規定，就原告勝訴部分，依被告聲請
15 宣告其得預供擔保而免為假執行。至原告其餘假執行之聲
16 請，因訴之駁回而失所依附，不予准許。

17 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
18 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

19 八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
20 事訴訟法第436條第2項、第79條、第389條第1項第3款、第3
21 92條第2項，判決如主文。

22 中 華 民 國 113 年 12 月 13 日

23 基隆簡易庭法 官 曹庭毓

24 以上正本係照原本作成。

25 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
26 訴聲明（須按他造當事人之人數附繕本）。

27 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 113 年 12 月 13 日

29 書記官 羅惠琳